



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV



CONSILIUL LOCAL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040 368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro

PROIECT

HOTĂRÂREA nr.
Din data de

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr.16, ap. 5,jud. Brasov identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1763/2025

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI FĂGĂRAȘ, întrunit în ședință.....,

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Făgăraș nr. 49806/1 din data de 17.09.2025 și Raportul Compartimentului de specialitate nr. 49806 din data de 17.09.2025, prin care se propune aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov, identificat în CF. 106175-C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700, precum și faptul că acesta se regăsește în Inventarul bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1763/2025

Văzând avizele comisiilor de specialitate.....,

Ținând cont de HCL nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

Având în vedere cererea nr. 41909/24.06.2024 a titularului contractului de închiriere locuință

Ținând seama de Raportul de evaluare nr 1763/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR

Având în vedere prevederile:

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1: Se aprobă vânzarea directa, cu respectarea dreptului de preemtiune a imobilului situat in Fagaras, str. Ciocanului, nr.16, ap. 5, jud. Brasov, înscris în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș, către titularul contractului de închiriere, potrivit anexei 2.

Art. 2: Se însușește Raportul de evaluare nr 1763/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR, întocmit în vederea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700, potrivit **anexei nr. 1**, la prezenta hotărâre, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă prețul de vânzare al locuinței conform **Anexei nr. 2** care este în valoare de 5811,00 lei.

Art.4.

Alin. (1). Vânzarea locuinței identificată la art. 1 se va face cu plata în rate, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare.

Alin.(2). Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, și se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referință a Băncii Naționale a României este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

Alin.(3) Ratele se vor achita lunar, până la data de 30/31 a lunii în curs.

Alin.(4). În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

Art.5: Cumparatorul are obligatia de asuporta cheltuielile aferente raportului de evaluare in valoare de 1100,00 lei si pe cele ocazionate cu perfectarea contractului de vanzare- cumparare in fata notarului public

Art.6: Contractul de vanzare – cumparare se va incheia in termen de maxim 6 luni de la data adoptarii prezentei hotarari.

Art.7: La data încheierii contractului de vânzare cumpărare a locuinței, încetează efectele contractului de închiriere încheiat între Municipiul Făgăraș și locatar.

Art.8: Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Făgăraș prin Serviciu Patrimoniu.

**INIȚIATOR
PRIMAR
GHEORGHE SUCACIU**

**VIZAT LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Jr. MARIAN LAVINIA**



Nr. 49806 din data de 17.09.2025

RAPORT COMPARTIMENT RESORT
LA PROIECTUL DE HOTĂRÂRE A CONSILIULUI LOCAL

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1763/2025

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Având în vedere:

-cererea cu nr. 41909 din data de 24.06.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 1763/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș, str.Ciocanului, nr.16, ap. 5, jud. Brasov, identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1763/2025

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 5811,00 lei.

Vânzarea locuinței identificată se va face cu plata în rate, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1763/2025.

Nr. crt.	Funcția și atribuția	Numele și prenumele	Data	Semnătura
2	Șef serviciu PATRIMONIU	Tănase Elena	17.09.2025	
3	Intocmit, Referent	Sin Elena	17.09.2025	



ROMÂNIA
JUDEȚUL BRAȘOV

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Strada Republicii, Nr. 3, 505200, Tel: 0040368 402 949, Fax: 0040368 402 805
Web: www.primaria-fagaras.ro, Email: secretariat@primaria-fagaras.ro



SERVICIUL PARIMONIU
COMPARTIMENTUL CADASTRU, EVIDENȚĂ PATRIMONIU, PARCĂRI
Str. Republicii, nr. 5, TEL: 0040368402949 int. 103, FAX: 0040368402805

Nr. 49806/1 din data de 17.09.2025

REFERAT DE APROBARE

- privind aprobarea vanzarii directe, cu respectarea dreptului de preemtiune, a imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 16, ap. 5,jud. Brasov identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700, aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1763/2025

În conformitate cu :

Ținând cont de hotărârea nr. 114 din data de 29.05.2025 -privind aprobarea Regulamentului de vânzarea imobilelor din Fondul locativ al mucipiului Făgăraș aflate în proprietatea Statului Român în Legea 85/1992, republicată și ale Decretului-Lege nr. 61/1990 privind vânzarea de locuințe construite din fondurile statului către populație și a imobilelor aflate în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș.

- Art 1.828 alin 2 Cod civil, art. 354, art. 355 și ale art 364 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

În temeiul art. 108, lit.e; art. 129, alin.2, lit. c; art. 139, alin.2, art. 196, alin.1, lit.a, art. 197, art. 198, alin.1 și alin.2, art. 243, alin.1, lit.a din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ

Având în vedere:

-cererea cu nr. 41909 din data de 24.06.2025 depusă de către titularul contractului de închiriere a locuinței, prin care solicită cumpărare a locuinței deținută cu chirie, situată în Făgăraș, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brașov;

- Raportul de evaluare nr 1763/2025 întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR prin care s-a stabilit prețul de piață al imobilului apartament situat in -privind aprobarea vânzării imobilului apartament cu destinația de locuință situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 16, ap. 5,jud. Brasov identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș și însușirea Raportului de evaluare autorizat nr. 1763/.2025

Având în vedere că prețul de piață, pentru imobilul ce face obiectul proiectului de hotărâre, stabilit prin raport de evaluare este de 5811,00 lei.

Vânzarea locuinței identificată se va face cu plata în rate, inclusiv dobânda aferentă, cu achitarea la data încheierii contractului de vânzare- cumpărare în formă autentică, a unui avans minim de 10% din valoarea de vânzare .

Ratele lunare pentru achitarea locuinței se eșalonează pe o perioadă de 5 ani, la care se adaugă dobânda anuală, care acoperă dobânda de referință a Băncii Naționale a României, si se aplică la valoarea rămasă de achitat. Dobanda de referinta a Bancii Nationale a Romaniei este cea valabilă la data încheierii contractului de vânzare -cumpărare și rămâne neschimbată pe întreaga durată a contractului.

În cazul nerespectării la termenele stabilite a ratelor, cumpărătorul va plăti majorări de întârziere de 1% din cuantumul obligației neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv .

Urmare celor relatate, propunem spre dezbatere si aprobare proiectul privind aprobarea vanzarii imobilului apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str.Ciocanului, nr. 16 ,ap. 5,jud. Brasov identificat în CF 106175- C1-U5 Făgăraș și a terenului aferent în cotă de 2265/30700 , aflat în proprietatea privată a Municipiului Făgăraș si insusirea Raportului de evaluare nr . 1763/2025.

PRIMAR,
GHEORGHE SUCACIU

LISTA

Cuprinzând date privind titularul contractului de închiriere a imobilului
apartament cu destinația de locuință, situat în Făgăraș str . Ciocanului, nr. 16, ap. 5, identificat în CF.nr. 106175-C1-U5 Făgăraș

Nr. crt.	Numele și prenumele titularului contractului de închiriere	Nr. contractului de închiriere	Adresa locuinței care se vinde	Componenta locuinței	Date de C.F.	Pret Valoare expertiza
1.	LAZAR LENUȚA DANIELA	Contr. Închiriere nr. 74167/ 24.11.2019	Făgăraș, str Ciocanului, nr. 16, ap. 5	Suprafata utilă 18.00 mp	C.F. nr. 106175- C1- U5 Făgăraș	5.811 lei

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR – MEMBRU TITULAR ANEVAR
STR. M. EMINESCU, BL.4, AP.4, OR. VICTORIA, JUD. BRASOV, TEL: 0744571310

RAPORT DE EVALUARE

NR. 1763

PROPRIETATEA EVALUATA :

Nr. t	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106175-C1-U5 Fagaras Cad: 106175-C1-U5	Cote parti comune: 1800/24400 Cote teren: 2265/30700	S.U. = 18 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

BENEFICIAR:

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS

DATA EVALUARII: 09.09.2025

DOBRILA LILIANA

EXPERT EVALUATOR

Membru titular ANEVAR



1.INTRODUCERE

Sinteza evaluarii

- TIPUL DE PROPRIETATE

APARTAMENT

- DESTINATAR SI BENEFICIAR

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACTU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

- EVALUATOR

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

- OBIECTUL EVALUARII

Obiectul evaluarii il constituie proprietatea imobiliara :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106175-C1-U5 Fagaras Cad: 106175-C1-U5	Cote parti comune: 1800/24400 Cote teren: 2265/30700	S.U. = 18 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

- UTILIZAREA DESEMNATA

Estimarea valorii de piata a imobilului mai sus mentionat, pentru informarea clientului, in vederea vanzarii.

- DATA EVALUARII

Valoarea de piata estimata in prezentul raport, se refera la data de : 09.09.2025.

REZULTATUL EVALUARII

În urma evaluării efectuate, a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, în opinia mea este ca valoarea de piață a construcției descrise este:

Denumire	Valoarea de piață estimată în Lei
Apartment	5.811

Curs euro la data evaluării : 1 E = 5,0737 lei

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării ;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale ;
- valoarea este o predicție ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectivă;
- valoarea nu conține TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



2. TERMENII DE REFERINTA

2.1. *Identificarea si competenta evaluatorului*

DOBRILA LILIANA – EXPERT EVALUATOR DE PROPRIETATI IMOBILIARE SI DE BUNURI MOBILE, membru titular ANEVAR, Nr. Legitimatie ANEVAR 12154, cu sediul in or. Victoria, str M. Eminescu bl.4, ap.4, jud Brasov, , CUI 28000329, tel: 0744571310, e-mail evaluator.imobiliar@yahoo.com .

Certificarea evaluatorului

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele speciale si conditiile limitative prezentate in acest raport si reprezinta concluziile mele profesionale si impartiale;
- Nu am nici un interes actual sau de perspectiva in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si nu am nici un interes personal fata de vreuna din partile implicate;
- Angajarea mea in aceasta evaluare si onorariul pentru aceasta lucrare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de marimea valorii estimate sau de o concluzie favorabila clientului;
- Analizele, opiniile si concluziile mele, precum si acest raport au fost elaborate in conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor editia 2025.
- Detin cunostintele si experienta necesara pentru efectuarea, in mod competent, a acestei lucrari;
- Imobilul supus evaluarii a fost inspectat personal de catre evaluator in prezenta unui reprezentant al beneficiarului. In elaborarea prezentului raport nu am primit asistenta semnificativa din partea altei persoane
- La data elaborarii acestui raport , evaluatorul este membru ANEVAR, a indeplinit cerintele programului de pregatire profesionala continua civila la ANEVAR si are competenta necesara intocmirii acestui raport

EVALUATOR: EC. DOBRILA LILIANA

2.2. *Identificarea clientului si a utilizatorilor desemnati*

PRIMARIA MUNICIPIULUI FAGARAS, cu sediul in Fagaras, str. Republicii, nr. 3, cod 505200, jud. Brasov, tel: 0268/211313, fax 0268/213020, email secretariat@primaria-fagaras.ro, cod fiscal 4384419, reprezentant legal prin ordonator principal de credite SUCACIU GHEORGHE, functia de primar al Mun. Fagaras.

2.3. Obiectul evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară :

Nr. crt	Denumire	Carte Funciara	Cote parti	Componenta locuintei	Adresa	Proprietar
1.	Apartament	106175-C1-U5 Fagaras Cad: 106175-C1-U5	Cote parti comune: 1800/24400 Cote teren: 2265/30700	S.U. = 18 mp	Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov	Municipiul Fagaras

2.4. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI

Cursul valutar la data evaluării : 1 Euro = 5,0737 lei ;

2.5 .Utilizarea desemnata

Scopul evaluării consta în estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare – în vederea vânzării.

2.6. Bazele evaluării, tipul valorii estimate

Standardele Internaționale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 - Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare și raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

Aplicarea metodelor de evaluare utilizate în prezentul raport conduce la estimarea valorii de piață așa cum este aceasta definită în Standardul de Evaluare SEV 102 – Tipuri ale valorii.

-Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.7. Data evaluării

Valoarea de piață estimată în prezentul raport, se referă la data de : 09.09.2025

2.8. Inspectia proprietatii

Proprietatea imobiliară a fost inspectată personal, atât în interior cât și în exterior, pentru a constata starea acesteia în prezența unui reprezentant al beneficiarului.

Proprietatea imobiliară evaluată a fost considerată ca fiind lipsită de condiții ascunse sau neaparente ale solului sau structurii de rezistență care să influențeze valoarea de piață a acestora;

2.9. Sursele de informații utilizate

Informații primite din partea beneficiarului :

- Extras de Carte Funciara;
- Istoric, mod de folosință;

Toate informațiile și documentele furnizate de către beneficiar au fost luate ca atare , fiind acceptate ca exacte.

- Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025;
- Cursul de schimb valutar la data evaluării;
- lucrarea de specialitate “Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire - cladiri rezidențiale, cladiri comerciale, cladiri industriale, comerciale și agricole“ editată de IROVAL

2.10. Ipoteze și ipoteze speciale relevante

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- Evaluatorul a avut la dispoziție documentele ce s-au anexat prezentului raport și considerate parte integrantă, din care s-au extras datele mai sus prezentate. Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată finanțatorului impune invalidarea prezentului raport.
- Se presupune ca proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- Presupunem că nu există nici un fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nici o inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- În cadrul inspecției nu s-au făcut sondaje pentru identificarea defectelor ascunse ale clădirii și acest raport nu validează starea tehnică a clădirii;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Suprafețele considerate se bazează pe valorile înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului;
- Valorile estimate în EUR sunt valabile atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este liniară);
- Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanța sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele și aprecierile exprimate în raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei septembrie 2025;
- Valoarea prezentată include cea a cotelor părții indivize din spațiile auxiliare;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- Valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o opinie asupra unei valori;

- Valoarea nu contine TVA;
- Valoarea exprimată în prezentul raport nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

2.11. Descrierea raportului de evaluare

Lucrarea este structurata dupa cum urmeaza:

- rezumatul faptelor principale si al concluziilor importante;
- termenii de referinta ai evaluarii;
- prezentarea datelor, descrierea bunului, situatia juridica si analiza pietei specifice;
- analiza datelor, analiza celei mai bune utilizari si abordarile in evaluare;
- reconcilierea rezultatelor si opinia evaluatorului, justificarea selectarii valorii si opinia finala a evaluatorului asupra valorii de piata a bunului;
- anexe, argumente suplimentare care stau la baza estimarii valorii de piata a bunului, documentele de proprietate, date de piata, fotografii,etc.

2.12 Riscul evaluarii.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către proprietar, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia. In conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentata în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizata in contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței imobiliare relevante și scopul prezentului raport. Daca acestea se modifica semnificativ in viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile si cunoscute de acesta la data evaluării.

2.13. Restrictii de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat si numai pentru uzul clientului si destinatarului. Nu acceptam nici o responsabilitate daca este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, in nici o circumstanță.

2.14. Datele de intrare semnificative privind factorii de mediu, sociali și de guvernanță (ESG)

În conformitate cu cerințele extinse privind sustenabilitatea și bunele practici internaționale, prezentul raport de evaluare ia în considerare factorii de mediu (E), sociali (S) și de guvernanță (G), în măsura în care aceștia sunt relevanți pentru valoarea proprietății imobiliare evaluate.

Datele de intrare semnificative identificate și analizate în contextul ESG sunt următoarele:

- Factori de mediu (E): localizarea proprietății în raport cu riscuri naturale (inundații, alunecări de teren), accesul la transport public, eficiența energetică a construcției (dacă există certificate energetice sau alte date relevante);
- Factori sociali (S): gradul de accesibilitate, vecinătatea cu facilități educaționale, sanitare și comerciale, siguranța zonei, impactul social al utilizării actuale și potențiale;

- Factori de guvernanză (G): conformitatea juridică și urbanistică a proprietății, existența documentației de autorizare, respectarea reglementărilor locale și naționale în vigoare.
- În cazul de față, nu au fost identificate riscuri ESG majore care să influențeze negativ valoarea estimată a proprietății. În măsura în care astfel de factori vor deveni relevanți în viitor (ex. reglementări verzi, cerințe de performanță energetică), aceștia pot avea un impact asupra valorii de piață.

2.15. Procedura de verificare a calității procesului de evaluare

Conform cerințelor SEV 100 – paragraful 120 lit. m, în cadrul procesului de elaborare a prezentului raport de evaluare, s-au aplicat următoarele proceduri de verificare a calității:

- Revizuirea internă a datelor introduse (CF, planuri, comparabile);
- Verificarea coerenței între secțiuni (suprafețe, valori, metode);
- Validarea calculelor matematice pentru ajustările aplicate;
-
- Confirmarea respectării structurii standardizate, conform SEV 106;
- Finalizarea raportului cu o autoevaluare privind completitudinea, acuratețea și relevanța raționamentelor prezentate.

2.16. Conformitate cu legislația privind prevenirea și combaterea spălării banilor

Evaluatorul autorizat, în calitate de persoană raportatoare conform Legii nr. 129/2019 pentru prevenirea și combaterea spălării banilor și finanțării terorismului, cu modificările și completările ulterioare, declară că au fost respectate obligațiile prevăzute de cadrul legal aplicabil.

În cadrul procesului de evaluare, s-au efectuat următoarele acțiuni în scopul respectării cerințelor de conformitate:

- Verificarea identității clientului și obținerea documentelor justificative;
- Aplicarea măsurilor de cunoaștere a clientei (KYC), în funcție de natura relației și de riscul identificat;
- Verificarea scopului și naturii evaluării, pentru a identifica eventuale semne de suspiciune;
- Păstrarea documentelor conform termenelor legale;
- Întocmirea unui dosar de evaluare care poate fi pus la dispoziția autorităților competente la cerere.

2.17. Declararea conformitatii cu SEV

Standardele Internationale de care s-a ținut seama la elaborarea prezentului raport sunt:

STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR editia 2025.

- SEV 100 - Cadru general (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS 102)

- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS 105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile.

3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Date despre zona, vecinatati si amplasare

Municipiul Făgăraș se află situat pe traseul șoselei DN1, la 66 km de orașul Brașov și 76 km de orașul Sibiu, pe malul râului Olt, la poalele Munților Făgăraș. Din punct de vedere geografic, orașul Făgăraș este situat în zona numită Țara Făgărașului, una dintre cele mai vechi și importante zone geografice și etno-culturale din România. Această zonă se mai numește Țara Oltului și se învecinează cu Țara Loviștei, Țara Bârsei și Țara Amlășului.

3.2. Descriere constructiilor si amenajarilor; dreptul de proprietate

1.	PROPRIETATEA EVALUATĂ	Apartament cu o camera situat intr-o baraca cu regim de inaltime parter, Su = 18 mp. Apartamentul se compune din : o camera , cote parti comune 1800/24400 si cote teren 2265/30700.
	Proprietari	Proprietar asupra constructiei: MUNICIPIUL FAGARAS
	Adresa proprietății	Loc. Fagaras, str. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, jud. Brasov
2.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE, SUPRAFAȚA ȘI COTE INDIVIZE	Dreptul de proprietate: intabulare, drept de PROPRIETATE, conform art 37 din alin. 2 din Legea 7/1996, republicata, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 in favoarea MUNICIPIULUI FAGARAS, CIF 4384419 Carte Funciară nr.106175-C1-U5 Fagaras Număr cadastral: 106175-C1-U5. Sarcini înscrise în Cartea Funciară: nu sunt
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	Extras de Carte Funciară: Evaluatorul a avut la dispoziție Extrasul de Carte Funciară nr. 106175-C1-U5 Fagaras, atasat prezentului raport de evaluare, din care s-au extras datele mai sus prezentate, – anexat prezentului raport și considerat parte integrantă . Conform extrasului de carte funciară prezentat proprietatea imobiliară este liberă de sarcini .

		Valoarea proprietății a fost determinată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.
3.	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Evaluatorul nu a avut la dispoziție documentatie cadastrală .
4.	SITUAȚIA ACTUALĂ A APARTAMENTULUI	În prezent apartamentul este închiriat
5.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	Cartierul Combinat, zona sudică a Mun. Fagaras, jud. Brasov
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	Auto și pietonal: asfaltat Calitatea rețelilor de transport: asfaltate cu o bandă pe sens

	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Tipul zonei Zonă mixtă: rezidențială /industrială În zonă sunt amplasate preponderent case cu regim de înălțime P și P+M. În zonă se află: Rețea de transport în comun: la o distanță medie, Unități comerciale: sunt amplasate la distanță relativ mică, Unități de învățământ (mediu): sunt amplasate la distanță medie-2 km Unități medicale: 2 km Instituții de cult: sunt amplasate la distanță relativ mică-2 km Sedii de bănci: la distanță relativ mică- 2 km.
	UTILITĂȚI EDILITARE	Rețea urbană de energie electrică: existentă Rețea urbană de apă: existentă Rețea urbană de termoficare: nu Rețea urbană de gaze: existentă Rețea urbană de canalizare: existentă Rețea urbană de telefonie, cablu tv și internet: existentă
	AMBIENT	Civilizat
	CONCLUZIE PRIVIND ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasată într-o zonă mixtă, poluare în limite normale. Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Atraktivitate mică
6.	DESCRIEREA CONSTRUCȚIEI DE BAZĂ (BLOCUL)	

AMPLASAMENT	Cladire cu regim de inaltime parter
ANUL PIF	Aprox. 1950
CARACTERISTICI	Structură: fundații din beton Închideri perimetrale: pereți portanți din caramida, pereți de compartimentare tot din caramida. Planșee din lemn Acoperișul : sarpanta de lemn, invelitoare din tabla. Aspect exterior:/interior: finisaje minime, stare satisfacatoare
CONCLUZIE PRIVIND CONSTRUCȚIA DE BAZĂ	Starea generală a clădirii este : satisfacatoare

7.	DESCRIEREA APARTAMENTULUI	
	DESCRIERE/SUPRA FAȚĂ	Apartamentul se compune din ocamera; SU = 18 mp S.C. = 22,5 mp (suprafata construita a fost obtinuta inmultind S.U. cu coeficientul de 1.25)
	TÂMPLĂRIE	Exterioară: lemn Interioară: uși din lemn , ferestre din Pvc cu geam termopan
	FINISAJE	Apartamentul are grad de finisaj minim. Pardoseli: gresie, ciment si parchet laminat; Tencuieli simple, zugrăveli simple.
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ELECTRICE	Normale Instalații functionale- vechi
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ÎNCĂLZIRE	Încăzirea se face cu soba pe gaz ;
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU APĂ	De la rețeaua orașului Instalatie functionala- veche
	INSTALAȚII ȘI DOTĂRI ALIMENTARE CU GAZE	Din rețeaua orașului Alimentează aragazul. Instalatie functionala- veche
	MODERNIZARI	Renovari minime,
	CONCLUZIE PRIVIND APARTAMENTUL	Stare tehnica satisfacatoare.

3.2. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact unii cu alții în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor. Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate, care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile sau sunt deformate. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții.

3.2.1. Definirea pieței specifice

În cazul proprietăților evaluate, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-a analizat piața specifică pentru tipul de proprietate “apartament” din Mun Fagaras, jud. Brasov, din cartiere rezidențiale periferice.

3.2.2. Cererea solvabilă

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

În cazul proprietăților evaluate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată pentru proprietăți imobiliare de tip apartament.

Cerererea pentru astfel de proprietăți este în ușoară creștere și este manifestată de persoane fizice, familii cu venituri foarte mici.

3.2.3. Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate, care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață și într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei

pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit prôt si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pentru tipul de proprietate “apartament ” in zone comparabile din Mun Fagaras oferta este inexistentă. Abordarea prin piata nu a putut fi aplicata.

3.2.4.Echilibrul pietei

In ce priveste imobilul de evaluat se poate considera ca piata este a vanzatorilor, oferta fiind mai mica decat cerererea, Cererea este limitata datorita limitarii si scumpirii posibilitatilor de finantare/creditare .

In aceasta perioada cumparatorii vor actiona precauti, având în vedere nivelul de incertitudine.

4. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

4.1.Cea mai buna utilizare

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor 2025, analiza de piață are scopul de a estima cel mai bun preț pentru o proprietate în condițiile celei mai bune utilizari.

Conform Ghidului Metodologic de Evaluare GEV 630 cea mai bună utilizare (CMBU) este definită ca: « utilizarea unui activ care ii maximizeaza valoarea si care este posibila din punct de vedere fizic, este permisa legal si este fezabila din punct de vedere financiar ».

In conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor editia 2025 standarde ce incorporeaza Standardele Internationale de Evaluare (IVS) , Standardul de Evaluare SEV 100 – Cadrul General (IVS Cadrul general), prevede ca valoarea de piata a unui activ va reflecta cea mai buna utilizare, a acestuia.

CMBU poate fi continuarea utilizarii curente a activului sau poate fi o alta utilizare. Aceasta este determinata de utilizarea pe care un participant de pe piata ar intentiona sa o dea unui activ, atunci cand stabileste pretul pe care ar fi dispus sa il ofere.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singulara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a apartamentului liber
- cea mai bună utilizare a apartamentului construit.

Determinarea celei mai bune utilizari presupune luarea in considerare a urmatoarelor cerinte:

- utilizarea sa fie fizic posibila din prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de catre participantii pe piata;
- utilizarea sa fie permisa legal, fiind necesar sa se ia in considerare orice restrictii in utilizarea activului, de exemplu specificatiile din planul urbanistic ;
- utilizarea sa fie fezabila financiar, avand in vedere daca o utilizare diferita, care este posibila fizic si permisa legal ;

• maximizeaza valoarea ; va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piata, mai mare decat profitul generat de utilizarea existenta, dupa ce au fost luate in calcul toate costurile conversiei la acea utilizare.

Destinatii alternative posibile fizic si justificate adecvat de localizarea proprietatii :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – adecvata
- utilizare comercială – inadecvata
- utilizare office - inadecvata

Destinatii permise legal si cele identificate ca posibile fizic :

- demolare constructie si vanzare teren liber – inadecvata
- utilizare rezidentiala – da
- utilizare comercială – nu
- utilizare office – nu

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

Tinand seama de aceste considerente cea mai buna utilizare va fi determinata in situatia terenului construit. Cea mai bună utilizare este reprezentată de utilizarea actuală, respectiv proprietate imobiliara rezidentiala.

4.2. METODE DE EVALUARE

In functie de natura proprietatii si de scopul evaluarii pot fi aplicate una sau mai multe metode specifice de evaluare din cele trei abordari recomandate de standarde:

- abordarea prin piata- comparatia directa
- abordarea prin capitalizarea veniturilor
- abordarea prin cost

In vederea evaluarii proprietatilor ce face obiectul acestui raport s-a utilizat abordarea prin venit si abordarea prin cost – metoda costurilor segregate.

Pentru aplicarea celorlalte metode nu au fost gasite suficiente date de piata.

4.2.1. Abordarea prin venit-

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea venitului net anual asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului net anual asteptat cu o rata de capitalizare, fie prin inmultirea venitului net anual asteptat cu un factor multiplicator (inversul ratei de capitalizare). Rata de capitalizare sau factorul multiplicator selectat reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezulta dintr-o analiza a vanzarilor de proprietati comparabile.

Valoarea estimata se determina prin relatia:

$$V = VNE/c \text{ unde}$$

V = valoarea estimate

VNE = venitul net din exploatare

Neadekvarea functionala este considerata 10 %.

Deprecierea economica reprezinta utilitatea diminuată a unei construcții datorată influențelor negative provenite din exteriorul construcției.

Deprecierea economica se referă la deprecierea unei proprietăți imobiliare din cauze externe și se datorează unor factori externi proprietății cum sunt: modificarea planurilor de urbanism, schimbarea raportului dintre cerere și ofertă, utilizarea modificată a proprietății imobiliare, condițiile de finanțare, zona unde se regăsește proprietatea.

Deprecierea economica în cazul proprietății evaluate este considerat 20 % și este dată de zona de amplasare a apartamentului- un cartier periferic, și de contextul economic al localității.

Costul de înlocuire al construcțiilor a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu în parte, valori ce se regăsesc în lucrarea de specialitate "Costuri de reconstrucție – Costuri de înlocuire " editată de IROVAL

Calculul Costului de Înlocuire Brut, calculul depreciilor (fizice, funcționale și economice) și Costul de Înlocuire Net se regăsesc în – ANEXA 1-

Valoarea estimată în urma aplicării abordării prin cost este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piață – abordarea prin cost	5.811	1.145



Official stamp of Dobrila Liliana, an authorized evaluator. The stamp is circular and contains the following text: "ASOCIATA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA" (National Association of Authorized Evaluators from Romania), "Evaluator autorizat" (Authorized evaluator), "DOBRILA LILIANA", "Legitimatie Nr. 12154" (License No. 12154), "Valabil 2025" (Valid 2025), "Specializarea: EPI, EBM" (Specialization: EPI, EBM), and "ANEVAR" (National Association of Real Estate Valuers).

C = rata de capitalizare

Informatii de piata :

Rata de capitalizare pentru orase secundare, conform « Informatii din piata Q3 2025- revista
“Valoarea oriunde este ea nr. 47/iunie 2025 este intre 9-10,5 %

- Chiriile in aceasta zona , pentru spatiile rezidentiale din zone comparabile, este
aproximativ 0.7 -0,8 Euro/mp. Aceste informatii au fost obtinute de chiriasii unor
apartamente din zona Combinat..

Calcul VALOARE DE PIATA – ABORDAREA PRIN VENIT:

Proprietatea evaluata

Suprafata utila = 18 mp

Chirie lunara = 0.8 E/mp

Rata de capitalizare = 9 %

Cheltuieli fixe = 20 E

Cheltuieli variabile(utilitati, reparatii intretinere) = 20 E

Venitul brut potential – VBP – este venitul care s-ar obtine pentru un an intreg de inchiriere, fara
cheltuieli.

Venitul brut efectiv – VBE –este venitul care s-ar obtine in cazul real de numar de luni inchiriate
sau platite.

Venitul net din exploatare – VNE – este venitul inainte de impozitare, acest venit se obtine
scazand cheltuielile fixe si variabile.

Nivelul chiriei de piață fiind

$$18 \times 0.8 \times 12 = 173 \text{ E}$$

Consideram un grad de ocupare de 85 %. In acest caz

$$\text{VBE} = \text{VBP} - 15\% = 147 \text{ E}$$

$$\text{VNE} = \text{VBE} - \text{cheltuieli fixe-cheltuieli variabile}$$

$$\text{VNE} = 147 - 40 = 107 \text{ E}$$

$$\text{V} = \text{VNE}/c$$

$$\text{V} = 107 / 0,09 = 1.188 \text{ €} = 1.188$$

Valoarea estimata in urma aplicarii metodei capitalizarii venitului este:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Valoare de piata – abordarea prin venit	6.027	1.188

Curs euro la data evaluarii = 5,0737 lei

4.2.2. Abordarea prin cost

Abordarea prin cost este una din cele trei abordari utilizate in evaluare. Aceasta abordare considera ca valoarea maxima a activului, pentru un comparator informat, va fi suma curenta necesara pentru a construi sau a cumpara un activ modern cu aceeasi utilitate.

Valoarea determinata prin aceasta metoda presupune continuitatea utilizarii bunului potrivit scopului pentru care a fost proiectat si construit.

Acest lucru este adecvat in situatia de fata, deoarece sunt intrunite urmatoarele conditii:

- proprietatea evaluata satisface o cerere economica prin utilizarea pe care o ofera;
- proprietatea evaluata are o durata de utilizare ramasa rezonabila;
- continuarea utilizarii prezente este practica.

Abordarea prin cost estimeaza valoarea prin determinarea costului actual (de inlocuire) al bunului din care se deduc o serie de elemente de depreciere care conduc la pierderea de valoare a bunului in urma unei deprecieri fizice, functionale sau economice.

In forma cea mai simpla , metoda costului poate fi reprezentata astfel:

Costul de inlocuire – Deprecieri (fizice, functionale si economice) = CIN (costul de inlocuire net)

Costul de inlocuire a fost estimat cu ajutorul valorilor de catalog pentru fiecare ansamblu in parte, valori ce se regasesc in lucrarile de specialitate “Costuri de reconstructie – Costuri de inlocuire “ editate de IROVAL.

Determinarea deprecierii totale - DT

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de reconstructie ce poate aparea din cauze fizice,functionale sau externe.

Deoarece scopul evaluarii este raportare financiara, conform standardelor de evaluare, se va lua in calcul doar deprecierea fizica a imobilelor.

Deprecierea fizica reprezinta pierderea de valoare sau de utilitate a unei proprietati, cauzata de utilizare, deteriorari, expunere la diversi agenti atmosferici, suprasolicitare si de alti factori similari.

In analiza deprecierii fizice s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

- Durata de viata totala (utilizare totala) -DUT
- Varsta efectiva (utilizare) – VE
- Renovarile constructiei ;
- constatările facute in urma inspectiei efectuate a proprietatii evaluate .

In urma constatarilor facute pe baza inspectiei si a datelor istorice primite din partea proprietarului am obtinut o uzura fizica de 90 %

Neadekvarea functionala este data de deteriorarea ,neadekvarea, supradimensionarea cladirii din punct de vedere a dimensiunilor,stilului si echipamentelor atasate.

Neadekvarea functionala este de doua tipuri:

-neadekvarea functionala recuperabila ,este acea deficienta care se poate remedia prin inlocuiri ,modernizari,reparatii si remedieri.

-neadekvare functionala nerecuperabila este acea deficienta data de un element neinclus in costul de nou dar ar trebui inclus sau un element inclus in costul de nou ,dar care nu ar trebui inclus.

5. Rezultatul evaluarii. Concluziile privind valoarea

Rezultatele centralizate in urma aplicarii celor doua metode in vederea estimarii valorii de piata:

	VALOARE LEI	VALOARE EURO
Abordarea prin venit	6.027	1.188
Abordarea prin cost	5.811	1.145

REZULTATUL EVALUARII

Având in vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, și pe de alta parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea de piață estimată a proprietății imobiliare descrise este cea obtinuta prin metoda prin COST:

Denumire	Valoarea de piata estimate in Lei
Apartament	5.811

Curs euro la data evaluarii : 1 E = 5,0737 lei

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii, precum si considerente privind valoarea sunt :

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile limitative si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila la data evaluarii ;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale ;
- valoarea este o predictie ;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori ;
- valoarea este subiectiva;
- valoarea nu contine TVA

DOBRILA LILIANA
EXPERT EVALUATOR
MEMBRU TITULAR ANEVAR



A N E X E

1. Fisa de calcul – abordarea prin cost-
2. Extras de carte funciara
3. Fotografii

Evaluarea a fost realizată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2025 (SEV 2025), incluzând referințe la SEV 100, SEV 102 și SEV 230.

RAPORT DE EVALUARE nr. 1763

Beneficiar raport: MUNICIPIUL FAGARAS Destinatari: MUNICIPIUL FAGARAS
Proprietate Evaluata:
BRASOV, FAGARAS, STR. Ciocanului, nr. 16, ap. 5, Fagaras

Data evaluarii: 09.09.2025 / Curs la data evaluarii: 5,074 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1.		APARTAMENT	1950	S	75	75	23	78.641	15.500	90	600	20	5.811	1.145	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTII					22	78.641	15.500				5.811	1.145		0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierele.														



[Handwritten signature]

FISA NR. 1. - APARTAMENT

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	BUCZID24	Structura bucatarie de vara din zidarie caramida de 24 cm grosime pe fundatii din beton simplu, cu planseu din beton armat, pardoseala din beton simplu		mp Ad	S	22,5	1.456,00	32.760,00	100,00	32.760	0	3	57
2	CARTMAGC	Invelitoare doua straturi de carton pe astereala (magazie cereale)		mp Ad	S	22,5	310,81	6.993,22	100,00	6.993	0	2	175
3	FINBUCZID	Finsaj interior si exterior bucatarie de vara din zidarie caramida: tencuiala, zugraveala, covor pvc pe suport textil si 1 mp faianta la zona chiuvetei		mp Ad	S	22,5	1.496,21	33.664,72	100,00	33.665	0	3	57
4	ELMAGC	Instalatii electrice (magazie cereale) - trasee aparente in tuburi PEL, iluminat fluorescent		mp Ad	S	22,5	35,97	809,32	100,00	809	0	2	175
5	INCCONV	Incalzire cu convectoriatoare		mpAd	S	22,5	196,15	4.413,38	100,00	4.413	0	1	37
		TOTAL FISA						78.641		78.641	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef. recapit. deviz analitic, Coef. chelt. indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. pt. dist. transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C. rezidentiale"; 2 = "CI-CR C. industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL; 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL; 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C; 7 = "CR-CI CLADIRI DE BIROURI SI CLADIRI COMERCIALE" - Editura IROVAL 2020, autor C. Schiopu; 8 = "CR-CI CLADIRI INSIRUITE, CLADIRI CUPLATE, APARTAMENTE IN BL. TURN, CLADIRI MONUMENTALE, SPITALE, POLICLINICI SI CAMINE DE BATRANI" - Editura IROVAL 2021, autor C. Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2024-2025) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator -





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BRASOV
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Făgăraș

CARTE FUNCİARĂ NR. 106175-C1-U5
COPIE

Carte Funciară Nr. 106175-C1-U5 Făgăraș

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Unitate Individuală

Adresa: Loc. Făgăraș, Str Ciocanului, Nr. 16, Et. parter, Ap. 5, Jud. Brașov

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 307 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, hol acces pentru ap 2 și ap 3, podul și acoperișul.

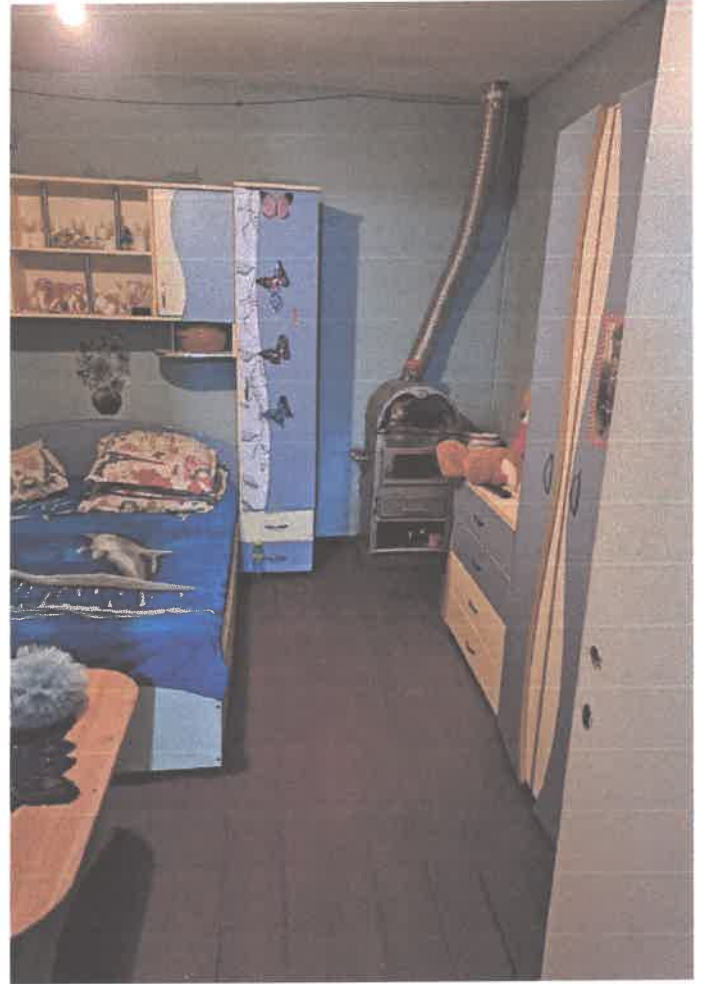
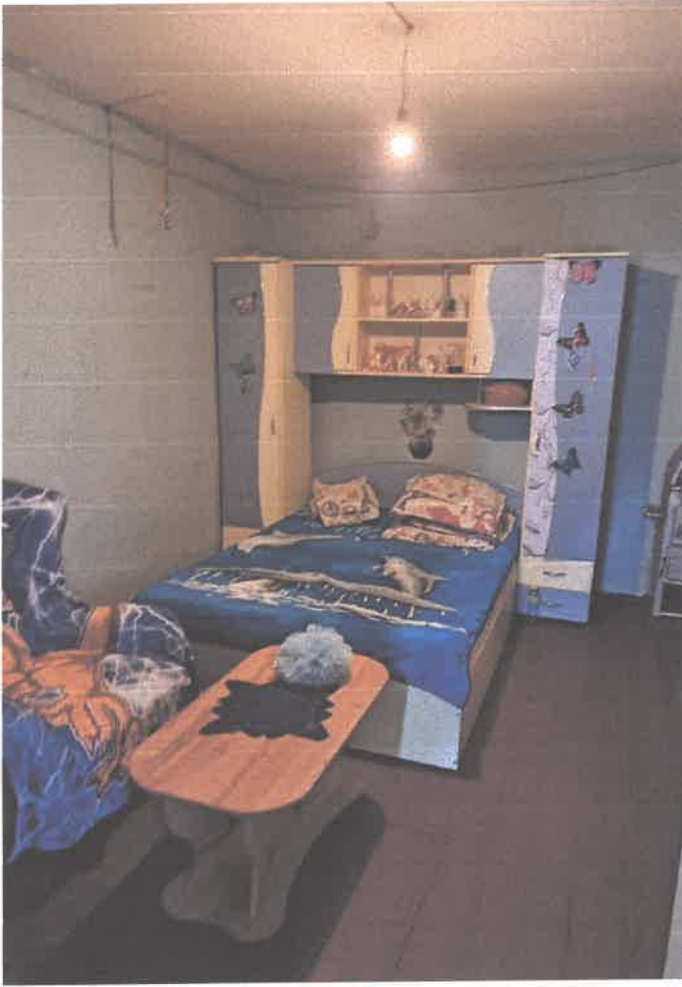
Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106175-C1-U5	0	18	1800/24400	2265/3070 0	compus din: camera

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17686 / 14/09/2020		
Act Notarial nr. 2499, din 08/09/2020 emis de Popa Maria Cristina		
B1	Se înființează cartea funciara 106175-C1-U5 a unitatii individuale cu numărul cadastral 106175-C1-U5/Făgăraș, rezumat, din apartamentarea construcției cu numărul cadastral 106175-C1 înscrisă în cartea funciara 106175-C1;	A1
Act Administrativ nr. 39906, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată și avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 40536, din 04/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, baza art. 37, alin 2 din L.7/1996, dobândit prin Lege, cota actuale 1/1, cota inițială 1/1 1) MUNICIPIUL FAGĂRAȘ, CF:4384419, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 106175-C1/Făgăraș, înscrisa prin încheierea nr. 8735 din 25-APR-19; cerere nr.7404/2020 c.i.	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Gen. Patulmones
2406. 2025
Kenny

E. H. Hunt
25.00
Hunt

MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ

Nr. 41909

Ziua 24 Luna 06 Anul 2025

Subsemnatul/a Ioana Elena Janiș, domiciliat/a în loc Făgăraș,
str. Ciocanului, nr. 16, bl. , Sc. , ap. 5, titular/ membru al
Contractului de Inchiriere, NR. 74164 din 28.11.2019, solicit prin prezenta
Solicit achiziția în vederea cumpărării
Imobilului menționat mai sus

La prezenta anexez urmatoarele documente:

Data 24 06 2025

Semnatura

ADRESA correspondenta

Telefon

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 106175-C1-U5 Făgăraș

Nr. cerere	36077
Ziua	19
Luna	09
Anul	2025

Cod verificare
100194908043



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Brasov, UAT Făgăraș, Loc. Fagaras, Str Ciocanului, Nr. 16, Et. parter, Ap. 5

Părți comune: terenul construit și neconstruit de 307 mp, zidurile comune cu fundațiile, fațada, hol acces pentru ap 2 si ap 3, podul si acoperisul.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	106175-C1-U5	0	18	1800/24400	2265/3070 0	compus din: camera

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17686 / 14/09/2020		
Act Administrativ nr. 39906, din 03/04/2019 emis de Primăria Municipiului Făgăraș și documentație cadastrală întocmită de persoană fizică autorizată și avizată de serviciul cadastru; Act Administrativ nr. 40536, din 04/04/2019 emis de Primaria Municipiului Fagaras;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza art. 37, alin.2 din L.7/1996, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL FĂGĂRAȘ, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 106175-C1/Făgăraș, inscrisa prin incheierea nr. 8735 din 25-APR-19; cerere nr.7404/2020 c.f.		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	